

A

TELIC FARM SDN BHD

lwn.

B

**MAJLIS BANDARAYA MELAKA
BANDARAYA BERSEJARAH & SATU LAGI**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
MOKHTARUDIN BAKI H
[GUAMAN SIVIL NO: MT2-22-96-2007]
13 MEI 2008

C

PROSEDUR SIVIL: *Perintah pemeliharaan terhadap struktur -
Mengekalkan status quo - Permohonan - Permohonan penggantungan
sementara terhadap defendan daripada melaksanakan notis bagi
meruntuhkan enam buah bangunan - Sama ada pengeluaran notis
menurut s. 72 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 merupakan
kewajibkan statutori - Sama ada bangunan struktur haram yang akan
mengundang bahaya - Sama ada struktur yang dipertikaikan tidak
seharusnya dipelihara - Sama ada gantirugi merupakan satu remedi yang
mencukupi sekiranya plaintif berjaya dalam tindakan ini - Sama ada jika
permohonan dibenarkan akan membawa kesan lebih memudaratkan
kepada defendan daripada kerugian kepada plaintif - Sama ada atas
imbangan kesenangan ianya memihak kepada defendan - Sama ada
saman dan pernyataan tuntutan plaintif gagal menunjukkan plaintif
mempunyai harapan cerah untuk berjaya mendapatkan perintah injunksi
kekal - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 29 k. 2(1)*

F

Ini adalah notis rayuan yang telah difailkan perayu/plaintif ('plaintif') terhadap keputusan mahkamah yang mana telah diperintahkan permohonan plaintif di lampiran (3) ditolak dengan kos. Plaintif iaitu Syarikat Telic Farm Sdn Bhd memohon melalui lampiran 3 untuk mendapatkan perintah (i) interim stay (penggantungan sementara) terhadap defendan iaitu Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah ("MBMB") daripada melaksanakan notis 31 Mei 2007 yang telah dikeluarkan dan disampaikan kepada plaintif di bawah s. 72 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 bagi meruntuhkan enam buah bangunan di lot-lot 1000, 1268 dan 1269 dan (ii) menggantung sementara semua tindakan MBMB untuk meroboh enam buah bangunan di atas lot-lot tersebut sehingga pelupusan muktamad tindakan ini. Tujuan utama perintah-perintah seperti dipohon adalah bagi memelihara sementara (interim preservation of property) atau mengekalkan *status quo* berkenaan harta atau hal perkara yang menjadi tajuk pertikaian iaitu enam buah bangunan

G

H

I

yang didirikan di atas tiga lot tanah berkenaan sehingga penyelesaian muktamad tindakan ini . Menurut plaintif, enam buah bangunan tersebut diguna untuk menjalankan operasi ladang ternakan ayam dan kehidupan serta nama baik perniagaan plaintif bergantung dengan perniagaan ternakan ayam tersebut. Plaintif menyatakan bahawa ia mempunyai hak ke atas tanah dan reban-reban didirikan di atasnya. Menurut plaintif, pelaksanaan notis untuk merobohkan bangunan sebelum bicara penuh akan memusnahkan sama sekali kes plaintif dan plaintif mempunyai kes yang baik dan bermerit berpeluang untuk berjaya bila bicara. Hujahan pihak MBMB pula adalah plaintif gagal menunjukkan kepada mahkamah satu keadaan khas. MBMB menyatakan bahawa permohonan plaintif untuk perintah 'interim stay' ini terjumlah kepada satu interlokutori injunksi yang kesannya akan menghalang pihak berkuasa awam melaksanakan tugas berkanun mereka. Menurut MBMB, plaintif telah membina struktur yang tidak sah dan meneruskannya tanpa mendapat kebenaran bertulis MBMB. Isu-isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah: (i) sama ada satu perintah pemeliharaan sementara (interim preservation order) sebagaimana diperuntukkan di bawah A. 29 k. 2(1) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 wajar dikeluarkan oleh mahkamah sementara menanti pelupusan tuntutan saman plaintif terhadap MBMB; (ii) sama ada prinsip-prinsip yang terpakai dalam permohonan untuk injunksi interlokutori adalah juga terpakai kepada permohonan-permohonan untuk memelihara harta yang menjadi 'subject matter' kausa atau halperkara yang dibuat di bawah A. 29 k. 2 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980; (iii) sama ada atasimbangan kesenangan memihak kepada MBMB dalam tindakan membenarkan permohonan 'interim preservation of property'.

Diputuskan (menolak saman dalam kamar plaintif di lampiran (3)):

- (1) Jika 'interim preservation order' dibenarkan, secara perbandingan, ia hanya akan membawa kesan yang lebih memudaratkan kepada pihak MBMB daripada kerugian atau kerosakan yang akan dialami oleh plaintif. Atasimbangan kesenangan ianya adalah memihak kepada pihak MBMB. Saman dan pernyataan tuntutan plaintif gagal menunjukkan bahawa plaintif mempunyai harapan cerah untuk berjaya mendapatkan perintah injunksi kekal. (perenggan 21)

- A (2) Tindakan MBMB dalam mengeluarkan notis selaras dengan peruntukan s. 72 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974. Struktur haram yang didakwa oleh MBMB telah didirikan oleh
- B plaintif adalah tanpa kebenaran pihak berkuasa. Inferens yang boleh dibuat adalah bangunan-bangunan yang didirikan itu kemungkinan besar tidak selamat dan akan mengundang
- C bahaya kepada penduduk dalam kawasan itu ataupun pihak luar yang datang berurusan dengan plaintif. Sekiranya kemalangan atau kecelakaan berlaku melibatkan premis berkenaan, pihak yang akan dipertanggungjawabkan adalah
- D pihak berkuasa tempatan iaitu MBMB dalam kes ini selain daripada tuanpunya premis. Lebih-lebih lagi dalam keadaan jika berlaku fakta kegagalan MBMB dalam mengeluarkan notis menurut s. 72 Akta yang merupakan satu kewajipan
- E statutorinya. Ini akan membawa pelbagai tohmahan daripada orang ramai terhadap kewibawaan pihak MBMB yang akhirnya akan mencemarkan imejnya di mata pembayar cukai khususnya. Kewujudan struktur yang dipertikaikan itu tidak seharusnya dipelihara pada peringkat ini sementara menunggu tindakan ini diputus secara muktamad. (perenggan 21)
- F (3) Gantirugi merupakan satu remedi yang mencukupi sekiranya plaintif berjaya dalam tindakan ini. Plaintif lebih berminat untuk mendapatkan gantirugi dalam bentuk kewangan dan bukannya kepentingan atas tanah. Lagipun lot-lot tanah tersebut
- G bukannya dipunyai oleh plaintif. Ini bermakna plaintif cuma akan kehilangan struktur-struktur bangunan yang dipertikaikan yang mana nilainya boleh diukur dan boleh dikuantatiskan. Plaintif tidak akan mengalami kerosakan yang tidak dapat dipulihkan. Beliau masih boleh memohon lesen perniagaan
- H ternakan ayam serta mendirikan reban-reban ayam menurut peraturan yang berkuatkuasa di atas premis yang sama sekiranya notis untuk merobohkan itu dilaksanakan. Jika pun berlaku kerosakan atau kerugian, ianya boleh dipampaskan lebih-lebih lagi MBMB adalah sebuah pihak berkuasa kerajaan tempatan yang mempunyai kemampuan kewangan yang kukuh. (perenggan 21)
- I (4) Adalah wajar dan patut plaintif memberi akujanji akan membayar kepada MBMB jika dengan pengeluaran perintah pemeliharaan sementara struktur yang dipertikaikan itu akan menyebabkan kerugian kepada pihak MBMB. Namun, ini gagal dilakukan. Perintah pemeliharaan sementara terhadap struktur yang dipertikaikan itu tidak wajar dikeluarkan. (perenggan 21)

Kes-kes yang dirujuk:

- Abdul Aziz Mohamed Ginan & Ors v. Datuk Bandar Kuala Lumpur* [2008] 1 CLJ 464 HC (**dirujuk**)
- American Cyanamid v. Ethicon Ltd* [1975] 1 All ER 504 (**dirujuk**)
- Caltex Oil Malaysia Ltd v. Tee Than Song* [1969] 1 LNS 18 (**dirujuk**)
- Datuk Bandar Kuala Lumpur v. Abdul Aziz Mohamed Ginan & Ors* [2007] 3 CLJ 399 CA (**dirujuk**)
- Ganad Media Sdn Bhd v. Dato' Bandar Kuala Lumpur (No 2)* [2002] 6 CLJ 6 HC (**dirujuk**)
- Gibb & Co v. Malaysia Building Society Bhd* [1982] CLJ 185; [1982] CLJ (Rep) 99 FC (**dirujuk**)
- Lian Keow Sdn Bhd & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Bhd & Ors* [1982] CLJ 350; [1982] CLJ (Rep) 182 FC (**dirujuk**)
- Majlis Perbandaran Ampang Jaya v. Steven Phoa Cheng Loon & Ors* [2006] 2 CLJ 1 FC (**dirujuk**)
- Niino & Co Ltd v. Kow Lup Kai* [1992] 1 CLJ 460; [1992] 3 CLJ (Rep) 131 HC (**dirujuk**)
- Saw Seng Kee v. Director of Lands & Mines, Penang & Ors* [1986] 1 LNS 77 (**dirujuk**)
- Tan Chong Keat Sdn Bhd v. Pintar Pintas Sdn Bhd* [2005] 2 CLJ 863 CA (**dirujuk**)
- Teknik Cekap Sdn Bhd v. Villa Genting Development Sdn Bhd* [2000] 7 CLJ 385 HC (**dirujuk**)
- Thye Hin Enterprises Sdn Bhd v. Daimlerchrysler Malaysia Sdn Bhd* [2004] 3 CLJ 591 CA (**dirujuk**)
- Wah Loong (Jelapang) Tin Mine Sdn Bhd v. Chia Ngen Yiok* [1975] 1 LNS 190 (**dirujuk**)

Perundangan yang dirujuk:

- Courts of Judicature Acts 1964, s. 25(2)
- Rules of the High Court 1980, O. 29 r. 2(1), O. 92 r. 4
- Specific Relief Act 1950, s. 54(d)
- Street, Drainage and Building Act 1974, ss. 70, 72(6)

Bagi pihak plaintif - Mogan Karupiah; T/n Mogan Karupiah
Bagi pihak defendan - Adillah A Nordin; T/n Adillah A Nordin

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN**Mokhtarudin Baki H:****Notis Rayuan Perayu/Plaintif**

[1] Ini adalah notis rayuan yang telah difailkan oleh perayu/plaintif (dirujuk sebagai "plaintif" selepas ini) terhadap keputusan mahkamah ini pada 13 Mei 2008 yang mana telah diperintahkan

- A permohonan plaintif di lampiran (3) ditolak dengan kos. Kes di hadapan saya ini hanya melibatkan plaintif iaitu Syarikat Telic Farm Sdn Bhd terhadap defendan 1 iaitu Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah (dirujuk sebagai “MBMB” selepas ini) oleh kerana tuntutan plaintif terhadap defendan 2, Pengarah Jabatan
- B Perkhidmatan Veterinar Negeri Melaka telah ditarik balik pada 12 Julai 2007.

Saman Dalam Kamar (SDK) Lampiran (3)

- C [2] Permohonan pihak plaintif untuk mendapatkan perintah:
1. Interim stay (penggantungan sementara) terhadap MBMB daripada melaksanakan Notis No. 00882/2007 bertarikh 31 Mei 2007 dan/atau
 - D 2. Menggantungan sementara semua tindakan MBMB untuk meroboh enam buah bangunan di atas lot-lot tanah No. 1000, 1268 dan 1269 di Ayer Salak, Mukim Tanjung Minyak Melaka sehingga pelupusan muktamad tindakan ini.
- E [3] Tujuan utama perintah-perintah seperti dipohon adalah bagi memelihara sementara (interim preservation of property) atau mengekalkan *status quo* berkenaan harta atau hal perkara yang menjadi tajuk pertikaian iaitu enam buah bangunan (dirujuk struktur dipertikaikan) yang didirikan di atas tiga lot tanah berkenaan sehingga penyelesaian muktamad tindakan ini. Plaintif bergantung
- F permohonannya mengikut peruntukan di bawah A. 29 k. 2(1), A. 92 k. 4 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan s. 25(2) perenggan 1 dan 6 Jadual kepada Akta Mahkamah Kehakiman 1964 (Akta 91) (Disemak 1972).
- G **Ringkasan Kes**
- [4] Satu writ saman (lampiran (1)) telah difailkan oleh plaintif terhadap dua defendan pada 2 Julai 2007 menuntut:
- H 1. Satu deklarasi bahawa notis defendan pertama No. 00882/2007 bertarikh 31 Mei 2007 yang telah dikeluarkan dan disampaikan kepada plaintif di bawah s. 72 Akta Jalan Parit dan Bangunan, 1974 (Akta 133) bagi meruntuhkan enam buah bangunan di Lot-lot No. 1000, 1268 dan 1269, Ayer Salak, Mukim Tanjung Minyak, Melaka Tengah Melaka adalah batal
 - I tidak sah di segi undang-undang dan tidak berkesan langsung

- disebabkan plaintif bukanlah pemilik berdaftar Lot-lot 1000, 1268 dan 1269 Ayer Salak, Mukim Tanjung Minyak Daerah Melaka Tengah, Melaka; A
2. Satu deklarasi bahawa keputusan defendan pertama untuk mengeluarkan “the purported” notis di bawah s. 72 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 bertarikh 31 Mei 2007 tersebut dikeluarkan oleh defendan pertama kepada plaintif adalah tidak patut tidak adil dan/atau tidak munasabah di mana keputusan dan notis defendan pertama adalah tidak sah batal dan tidak berkesan langsung; B C
3. Satu deklarasi bahawa keputusan defendan pertama untuk mengeluarkan dan notis bertarikh 31 Mei 2007 yang dikeluarkan oleh defendan pertama kepada plaintif yang memberi notis bahawa defendan pertama akan mengambil tindakan untuk melaksanakan notis tersebut “... dalam tempoh 30 hari daripada tarikh pemberitahuan ...” adalah tidak patut, tidak adil dan/atau tidak munasabah di mana keputusan dan notis defendan pertama tersebut adalah tidak sah, batal dan tidak berkesan langsung; D E
4. Satu deklarasi bahawa plaintif berhak menjalankan perniagaan ternakan ayam dan mengeksportkan telur ayam dan makanan binatang di Lot-lot 1000 dan 1269 Tanjung Minyak, Ayer Salak, 75250 Melaka di bawah lesen yang dikeluarkan oleh defendan kepada plaintif bertarikh 28 Disember 2006 tanpa dihalang atau diganggu atau dilarang oleh defendan pertama dan kedua atau mana- mana pihak yang berkenaan dengan apa cara jua pun tanpa penjelasan atau alasan atau sebab-sebab yang sah, patut dan adil di segi undang-undang; F G
5. Satu deklarasi bahawa defendan pertama tidak berhak tanpa memberi apa-apa jua penjelasan, alasan dan/atau sebab-sebab yang adil patut dan munasabah melaksanakan notis defendan pertama bertarikh 31 Mei 2007 dengan no. rujukan 00882/2007 dan/atau tidak berhak merobohkan “6 buah bangunan di Lot No. 1000, 1268 dan 1269 di Tanjung Minyak, Melaka” seperti disebut di notis tersebut; H
6. Gantirugi teladan (exemplary damages) terhadap defendan pertama dan kedua; dan I
7. Kos.

A [5] Pada hari yang sama plaintif turut memfailkan permohonan saman dalam kamar bersama sivil perakuan segera terhadap kedua-dua defendan.

[6] Ringkasan Hujahan Plaintif

- B (i) Satu notis bertarikh 31 Mei 2007 telah dikeluarkan oleh pihak MBMB di bawah s. 72 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 menghendaki plaintif dalam masa 30 hari daripada tarikh pemberitahuan diserahkan meruntuhkan bangunan-bangunan tersebut.
- C (ii) Saman dalam kamar ini dibuat menurut A. 29 k. 2(1), A. 92 k. 4 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan s. 25(2) perenggan 1 dan 6 Jadual kepada Akta Mahkamah Kehakiman 1964.
- D (iii) Perkara yang menjadi pertikaian melibatkan enam buah bangunan yang didirikan atas dua lot tanah diguna untuk menjalankan operasi ladang ternakan ayam.
- E (iv) 22 buah reban-reban ayam dalam ladang ternakan telah beroperasi dengan lesen yang dikeluarkan oleh MBMB.
- (v) Lesen ini sudah dikeluarkan sejak 28 tahun yang lalu.
- (vi) Kehidupan dan nama baik perniagaan plaintif bergantung dengan perniagaan ternakan ayam tersebut.
- F (vii) Plaintif mempunyai hak ke atas tanah dan reban-reban di dirikan di atasnya.
- (viii) Plaintif perlu melindungi harta bendanya yang didirikan atas tanah tersebut.
- G (ix) Merujuk kepada alasan saman dalam kamar di dalam affidavit sokongan perenggan (a-k), kesemua alasan yang diberi adalah berkaitan isu undang-undang dan fakta yang serius dan *bona fide* yang boleh dibicara. Perkara ini perlu diputuskan ketika bicara penuh dijalankan. Sebelum isu ini diputuskan oleh mahkamah adalah adil yang *status quo* perkara yang menjadi pertikaian dikekalkan.
- H
- I (x) Pelaksanaan notis untuk merobohkan bangunan sebelum bicara penuh akan memusnahkan sama sekali kes plaintif.

- (xi) Terdapatnya isu undang-undang yang serius. A
- (xii) Gantirugi bukan remedi yang memadai.
- (xiii) Plaintiff mempunyai kes yang baik dan bermerit berpeluang untuk berjaya bila bicara. B
- (xiv) Saman dalam kamar plaintiff bukan satu permohonan untuk mendapat perintah penggantungan pelaksanaan penghakiman tapi untuk menggantung pelaksanaan notis yang telah dikeluarkan oleh MBMB. C
- (xv) Satu perintah injuksi boleh dikeluarkan terhadap pihak berkuasa kerajaan tempatan.
- [7] Hujah MBMB**
- (i) Plaintiff gagal menunjukkan kepada mahkamah satu keadaan khas. D
- (ii) Dakwaan plaintiff yang katakan jika notis itu dikuatkuasakan dan pada akhirnya plaintiff berjaya ketika bicara penuh nanti akan menyebabkan tindakan plaintiff sia-sia merupakan dakwaan tanpa asas. E
- (iii) Permohonan plaintiff untuk perintah “interim stay” ini terjumlah kepada satu interlocutori injuksi yang kesannya akan menghalang pihak berkuasa awam melaksanakan tugas berkanun mereka. F
- (iv) Tindakan plaintiff tiada merit.
- (v) Notis dikeluarkan oleh defendan pertama adalah sah menurut s. 72 Akta. G
- (vi) Prinsip ekuiti tidak terpakai dalam kes ini.
- (vii) Plaintiff telah membina struktur yang tidak sah dan meneruskannya tanpa mendapat kebenaran bertulis MBMB. H
- (viii) Plaintiff tidak membuat permohonan lanjut kepada pihak berkuasa negeri selepas mendapati pihak MBMB tidak memberi maklumbalas berkaitan dengan permohonan mereka yang pertama sepertimana diperuntukan di bawah s. 70(18) Akta. I

- A (ix) Plaintiff tidak membayar apa-apa cukai ke atas struktur haram tersebut walaupun menjalankan operasi perniagaan komersial. Ini satu kerugian pada kerajaan.
- B (x) Hujah mengatakan tindakan MBMB tidak berperlembagaan adalah tidak bermerit kerana MBMB tidak pernah menghalang plaintiff daripada menjalankan operasi perniagaan yang menguntungkan. MBMB cuma mahu memastikan plaintiff mematuhi peruntukan undang-undang semasa menjalankan operasi.
- C (xi) Plaintiff tidak mengambil apa-apa langkah untuk mengurangkan kerugiannya. Tiada langkah positif diambil misalnya memasukkan permohonan untuk menjadikan struktur haram itu sebagai struktur yang sah.

D Isu-isu Yang Perlu Diputuskan

[8] Berikut adalah isu-isu yang telah dikenalpasti yang mana perlu diputuskan oleh mahkamah:

- E (i) samada satu perintah pemeliharaan sementara (interim preservation order) sebagaimana diperuntukkan di bawah A. 29 k. 2(1) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 wajar dikeluarkan oleh mahkamah sementara menanti pelupusan tuntutan saman plaintiff/perayu terhadap MBMB/responden.
- F (ii) samada prinsip-prinsip yang terpakai dalam permohonan untuk injunksi interlokutori (*American Cyanamid v. Ethicon Ltd* [1975] 1 All ER 504; *Lian Keow Sdn Bhd & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Bhd & Ors* [1982] CLJ 350; [1982] CLJ (Rep) 182; *Caltex Oil Malaysia Ltd v. Tee Than Song* [1969] 1 LNS 18) adalah juga terpakai kepada permohonan-permohonan untuk memelihara harta yang menjadi 'subject-matter' kausa atau hal perkara yang dibuat di bawah A. 29 k. 2 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.
- G
- H (iii) samada atas imbalan kesenangan memihak kepada MBMB dalam tidak membenarkan permohonan 'interim preservation of property'.

I

Undang-undang Berkaitan

A

[9] Aturan 29 k. 2(1) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 memperuntukkan:

2. Detention, preservation, etc. of subject-matter of cause or matter

B

(1) On the application of any party to a cause or matter the Court may make an order for the detention, custody or **preservation of any property** which is the subject-matter of the cause or matter, or as to which any question may arise therein, or for the inspection of any such property in the possession of a party to the cause or matter. (penekanan diberi)

C

[10] Aturan ini memberi kuasa budibicara kepada hakim atau mahkamah bagi mengeluarkan satu perintah pemeliharaan sementara sesuatu harta (interim preservation of the property) sementara suatu tindakan itu diputuskan selepas perbicaraan penuh dijalankan. Dengan kata lain, mengekal atau memelihara *status quo*. Suka saya memetik penghakiman Abdul Malik Ishak (H) (kini Hakim Mahkamah Rayuan) dalam kes *Teknik Cekap Sdn Bhd v. Villa Genting Development Sdn Bhd* [2000] 7 CLJ 385 ms 388 yang menyatakan:

D

Basically, the attractive feature of this rule is to provide for the preservation of property (*Chaplin v. Barnett* [1912] 28 TLR 256; *Nicholas v. Gan Realty Sdn Bhd* [1970] 2 MLJ 89; and *Tan Lay Soon v. Kam Man Theatre Sdn Bhd (Malayan United Finance Bhd, Intervener)* [1992] 2 MLJ 434) and the power of the court to act under this rule comes from its inherent jurisdiction with the ultimate motive of advancing and promoting a fair trial (*S v. S, W v. Official Solicitor* [1970] 3 All ER 107). Either the plaintiff or the defendant is entitled to seek the assistance of this rule. If the sum of money is identifiable, then the process of preservation under this rule may be resorted to. Indeed this rule may be invoked to preserve an identifiable sum of money that arises from any criminal activity (*West Mercia Constabulary v. Wagener* [1981] 3 All ER 378 and *Chief Constable of Kent v. V.* [1982] 2 All ER 36). So long as the money can be preserved, this rule may be vigorously resorted to (*Polini v. Gray* [1879] 12 Ch D 438).

F

G

H

[11] Selanjutnya, kuasa budibicara mahkamah ini pada hemat saya perlulah dilaksanakan mengikut kehendak prinsip-prinsip yang sedia ada atau 'an established/well-known principles' dituruti dengan langkah yang berhati-hati (possible care). Pertimbangan utama yang perlu ditekankan oleh hakim sebelum sebarang perintah dalam

I

- A bentuk injunksi ini dikeluarkan adalah berkaitan faktor pemeliharaan *status quo* sementara menanti perbicaraan penuh tindakan diselesaikan (*Nino & Co Ltd v. Kow Lup Kai* [1992] 1 CLJ 460; [1992] 3 CLJ (Rep) 131 HC).
- B [12] Rasionalnya seperti dinyatakan oleh Raja Azlan Shah CJ, Salleh Abas FJ dan Abdoolcader J, di dalam kes *Gibb & Co. v. Malaysia Building Society Bhd.* [1982] 1 CLJ 185; [1982] CLJ (Rep) 99 Held.
- C (2) in deciding the manner of interlocutory injunction that should be granted courts of equity will consider how the interests of the parties may best be protected, bearing in mind both the position of the parties subsequently at the final hearing and also questions of hardship and inconvenience in the meantime and will take into account any other relevant discretionary considerations which may arise.
- D
- [13] Dalam kes *Wah Loong (Jelapang) Tin Mine Sdn. Bhd. v. Chia Ngen Yiok* [1975] 1 LNS 190 Abdoolcader J telah memberi garis panduan di ms 110G seperti berikut:
- E ... I think it might perhaps be useful and desirable to set out a synopsis of the well-established principles which govern the grant or refusal of a temporary or interlocutory injunction which are:
- F (1) whether the plaintiff (and a defendant is for the purposes of his counterclaim in the position of a plaintiff) has made out a strong *prima facie* case, showing a strong probability of the existence of the legal right on, which he sues and a right to the final relief claimed; but the fact that the plaintiff has made out a *prima facie* case does not necessarily mean that an interlocutory injunction will issue as of course;
- G (2) whether the balance of convenience is in the plaintiff's favour and requires an injunction to protect it, ie, whether it would cause greater inconvenience to the plaintiff if the injunction is not granted than the inconvenience which the defendant or persons claiming through him would be put to if the interlocutory injunction is granted;
- H (3) whether the plaintiff will in fact suffer irreparable injury;
- I (4) whether the case is one in which in the event of success in the suit the plaintiff will not have a proper remedy in being awarded adequate damages;
- (5) whether there is clear necessity for affording immediate protection to the plaintiffs alleged right or interest;

- (6) the maintenance and preservation of the *status quo* pending the trial;
- (7) an interim or interlocutory mandatory injunction is never granted before trial except in exceptional and extremely rare cases;
- (8) an injunction is a discretionary remedy granted only at the discretion of the court on the basis of the principles of equity and on a consideration of the facts, and circumstances viewed in the light of the legal considerations hereinbefore adumbrated.

A

B

C

[14] Selain daripada 'the well-established principles' yang dinyatakan tadi, prinsip-prinsip terpakai dalam permohonan untuk injunksi interlokutori adalah juga perkara yang perlu diambil kira oleh mahkamah. Ini diputuskan di dalam satu kes Mahkamah Rayuan *Tan Chong Keat Sdn Bhd v. Pintar Pintas Sdn Bhd* [2005] 2 CLJ 863. Dalam penghakiman Mahkamah Rayuan dalam kes tersebut Mohd Ghazali Yusoff HMR Diputuskan:

D

1. Prinsip-prinsip yang terpakai dalam permohonan untuk injunksi interlokutori (*American Cyanamid v. Ethicon Ltd*; *Lian Keow Sdn Bhd v. Overseas Credit Finance Bhd*; *Caltex Oil Malaysia Ltd v. Tee Than Song*) adalah juga terpakai kepada permohonan-permohonan untuk memelihara harta yang menjadi 'subject-matter' kausa atau halperkara yang dibuat di bawah A. 29 k. 2 KMT.

E

F

[15] Selanjutnya dalam penghakiman tersebut juga menyatakan:

We found nothing erroneous with the decision of the learned judge in granting the order prayed for by the respondent in this application. Order 29 r. 2 of the rules provides for a pre-trial remedy available to a party before the full trial of an action, *viz.*, the preservation of the subject-matter of the dispute. In these proceedings, the balance of the proceeds of sale of the said property is the subject-matter. The said property has been sold to a third party by way of auction after the foreclosure proceedings. Public Bank Bhd would be legally bound to pay the balance of the proceeds of sale to the appellant, it being the registered owner of the said property at the material time. It is the contention of the respondent, in pursuing its counterclaim, that it is entitled to damages in the sum of RM1.28 million and that if the balance of the proceeds of sale is paid to the appellant, the monies will be utilised by the appellant and it will be left with no remedy.

G

H

I

...

- A We are of the view that the above principles would equally apply to applications for the preservation of property which is the subject-matter of the cause or matter made pursuant to O. 29 r. 2 of the Rules. Just as an application for injunction, an application for the preservation of property is a pre-trial remedy.
- B [16] Seterusnya Mahkamah Rayuan juga dalam kes *Thye Hin Enterprises Sdn Bhd v. Daimlerchrysler Malaysia Sdn Bhd* [2004] 3 CLJ 591 telah memberi satu panduan berguna tentang apakah langkah yang perlu dilakukan oleh seseorang hakim dalam mendengar permohonan bagi perintah injunksi seperti dinyatakan dalam petikan berikut:
- C
- The steps to be taken by a judge hearing an application for an injunction at the interlocutory stage have been set out by this court in *Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor & Ors* [1995] 1 CLJ 293. In that case, Gopal Sri Ram, JCA said (at pp. 305-306):
- D
- To summarize, a judge hearing an application for an interlocutory injunction should undertake an inquiry along the following lines:
- E (1) he must ask himself whether the totality of the facts presented before him discloses a *bona fide* serious issue to be tried. He must, when considering this question, bear in mind that the pleadings and evidence are incomplete at that stage. Above all, he must refrain from making any determination on the merits of the claim or any defence to it. It is sufficient if he identifies with precision the issues raised on the joinder and decides whether these are serious enough to merit a trial. If he finds, upon a consideration of all the relevant material before him, including submissions of counsel, that no serious question is disclosed, that is an end of the matter and the relief is refused. On the other hand if he does find that there are serious questions to be tried, he should move on to the next step of his inquiry;
- F
- G
- H (2) having found that an issue has been disclosed that requires further investigation, he must consider where the justice of the case lies. In making his assessment, he must take into account all relevant matters, including the practical realities of the case before him. He must weigh the harm that the injunction would produce by its grant against the harm that would result from its refusal. He is entitled to take into account, inter alia, the relative financial standing of the litigants before him. If after weighing all matters, he comes to the conclusion that the plaintiff would suffer greater
- I

injustice if relief is withheld, then he would be entitled to grant the injunction especially if he is satisfied that the plaintiff is in a financial position to meet his undertaking in damages. Similarly, if he concludes that the defendant would suffer the greater injustice by the grant of an injunction, he would be entitled to refuse relief. Of course, cases may arise where the injustice to the plaintiff is so manifest that the judge would be entitled to dispense with the usual undertaking as to damages (see *Cheng Hang Guan & Ors v. Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & Ors* [1988] 3 MLJ 90). Apart from such cases, the judge is entitled to take into account the plaintiff's ability to meet his undertaking in damages should the suit fail, and, in appropriate cases, may require the plaintiff to secure his undertaking, for example, by providing a bank guarantee; and

- (3) the judge must have in the forefront of his mind that the remedy that he is asked to administer is discretionary, intended to produce a just result for the period between the date of the application and the trial proper and intended to maintain the *status quo*, an expression explained by Lord Diplock in *Garden Cottage Foods Ltd v. Milk Marketing Board* [1984] AC 130; [1983] 2 All ER 770; [1983] 3 WLR 143 and applied in *Cheng Hang Guan*. It is a judicial discretion capable of correction on appeal. Accordingly, the judge would be entitled to take into account all discretionary considerations, such as delay in the making of the application or any adequate alternative remedy that would satisfy the plaintiff's equity, such as an award of monetary compensation in the event that he succeeds in establishing his claim at the trial. Any question going to the public interest may, and in appropriate cases should, be taken into account. A judge should briefly set out in his judgment the several factors that weighed in his mind when arriving at his conclusion.

[17] Berdasarkan panduan di atas saya telah mengambil langkah-langkah berkaitan seperti yang disarankan dalam menjalankan kuasa budibicara saya. Langkah pertama yang saya ambil adalah menyoal diri saya, berdasarkan keseluruhan fakta yang ada di hadapan saya ketika itu samada ianya ada mendedahkan persoalan *bona fide* yang serius untuk dibicarakan. Saya amat sedar bahawa suratcara yang ada di hadapan saya pada ketika itu hanyalah saman dan pernyataan tuntutan, saman dalam kamar serta afidavit yang menyokong dan menentang. Selain daripada suratcara tersebut saya juga telah menarik perhatian minda saya ke atas penghujahan

- A bertulis yang telah dimasukkan oleh kedua peguamcara yang terpelajar. Di dalam menilai fakta-fakta relevan berdasarkan suratcara yang amat terbatas ketika itu saya sentiasa mengingatkan diri saya untuk tidak membuat sebarang keputusan ke atas merit kes berkenaan.
- B [18] Berdasarkan penelitian saya ke atas suratcara-suratcara yang difailkan dalam kes ini, saya berpuashati yang terdapatnya isu-isu *bona fide* yang serius perlu dibicarakan. Isu-isu tersebut yang telah saya kenalpasti adalah seperti berikut:
- C (1) samada notis yang dikeluarkan di bawah s. 70 dan 72 Akta 133 bertarikh 31 Mei 2007 oleh MBMB untuk merobohkan enam buah bangunan itu sah mengikut undang-undang dan boleh dikuatkuasa;
- D (2) samada ss. 70 dan 72(6) Akta 133 terpakai dalam kes ini yang melibatkan rumah ternakan ayam;
- (3) samada Akta 133 terpakai;
- E (4) samada perkataan 'bangunan' seperti ditafsirkan dalam Akta 133 termasuk rumah ternakan ayam;
- (5) samada wujud 'legitimate expectation' bagi pihak plaintif sebagai pemilik lesen perniagaan penternakan ayam tersebut untuk menjalankan perniagaan penternakan ayam atas lot-lot tanah tersebut;
- F (6) samada perintah Mahkamah Persekutuan yang dirujuk oleh kedua-dua pihak mengikat dan terpakai terhadap kes dalam tindakan ini.
- G [19] Setelah mendapati bahawa terdapatnya persoalan serius yang perlu dibicarakan, seterusnya saya telah mengambil langkah lanjut iaitu menimbangkan atasimbangan kesenangan ke arah mana keadilan dalam kes ini akan memihak. Bagi memastikan penilaian dibuat dilaksanakan dengan betul saya telah memfokuskan minda saya dengan mengambilkira prinsip-prinsip sedia ada sebagaimana dinyatakan sebelum ini.
- H [20] Berdasarkan fakta-fakta yang terlibat dalam kes ini, adalah penghakiman saya untuk memutuskan bahawa atasimbangan kesenangan ianya adalah memihak kepada pihak MBMB.
- I

[21] Saya berpendapat jika 'interim preservation order' dibenarkan, secara perbandingan, ia hanya akan membawa kesan yang lebih memudaratkan kepada pihak MBMB daripada kerugian atau kerosakan yang akan dialami oleh pihak plaintif. Alasannya seperti berikut:

(i) **MBMB Merupakan Pihak Berkuasa Kerajaan Tempatan Dari Itu Satu Langkah Penilaian Yang Lebih Hati-hati Perlu Dilakukan**

Fakta bahawa MBMB adalah merupakan pihak berkuasa kerajaan tempatan, di dalam penghakiman saya, dengan sendirinya bukanlah sebagai faktor penghalang kepada pengeluaran perintah pemeliharaan sementara terhadap harta. Pada hemat saya, perintah ini masih boleh dikeluarkan walaupun melibatkan pihak berkuasa kerajaan tempatan. Apa yang penting adalah satu penilaian yang lebih berhati-hati perlulah dilakukan oleh mahkamah dalam menjalankan kuasa budibicaranya apabila melibatkan pihak tersebut. Dalam hal demikian mahkamah perlulah mengambilkira terdapatnya peruntukan undang-undang yang spesifik berkaitan dengan perintah injunksi seperti s. 54(d) Specific Relief Act 1950.

Peguamcara MBMB yang terpelajar di dalam hujahannya di ms 6 perenggan 2.3 dengan tajuk 'The Plaintiff's Application for stay is tantamount to an interlocutory injunction restraining a public authority from exercising its statutory power' antara lain berhujah bahawa jika perintah injunksi diberikan akan bererti membenarkan plaintif mencampuri dengan kewajipan atau tugas statutori MBMB menurut Akta berkaitan. Ini tidak sepatutnya dibenarkan. Beliau juga telah merujuk kepada kes *Saw Seng Kee v. Director of Lands & Mines, Penang & Ors.* [1986] 1 LNS 77 di mana menyatakan prinsip berikut:

It is settled law that a Public Authority – and the Urban Development Authority is such a body – should not be restrained by interlocutory injunction from exercising its statutory powers unless the paintiff has shown a real prospect of success in his claim for a permanent injunction at the final hearing.

- A Peguamcara plaintif pula menyangkal hujahan tersebut sebaliknya berhujah dan bersandarkan kepada kes Mahkamah Tinggi yang diputuskan oleh hakim Mohd Hishamudin dalam *Abdul Aziz Mohamed Ginan & Ors v. Datuk Bandar Kuala Lumpur* [2007] 3 MLJ 12 bila mana satu perintah interim injunksi telah dikeluarkan oleh hakim berkenaan terhadap pejabat Datuk Bandar Kuala Lumpur berdasarkan satu notis yang telah dikeluarkan oleh Datuk Bandar. Kes *Saw Seng Kee, supra* yang dirujuk oleh peguamcara MBMB tidak menyatakan larangan secara mutlak bagi satu perintah interim injunksi dikeluarkan terhadap pihak berkuasa awam, hujah peguam plaintif lagi. Oleh yang demikian satu perintah injunksi masih boleh dikeluarkan terhadap satu badan seperti MBMB.
- B
- C
- D Berkaitan dengan isu di atas, saya bersetuju dan bersependapat dengan penghakiman hakim Hishamudin dalam kes *Abdul Aziz* tersebut. Oleh itu saya berpendapat perintah injunksi masih boleh dikeluarkan terhadap MBMB dengan syarat plaintif mestilah menunjukkan bahawa kesnya mempunyai harapan cerah untuk berjaya bagi mendapatkan satu perintah injunksi kekal semasa perbicaraan sebenar. Kes *Ganad Media Sdn Bhd v. Dato' Bandar Kuala Lumpur (No 2)* [2002] 6 CLJ 6 dan *Saw Seng Kee, supra* adalah dirujuk dan diikuti.
- E
- F Berdasarkan dapatan di atas, saya telah meneliti saman dan pernyataan tuntutan plaintif. Hasilnya didapati, ia gagal menunjukkan bahawa plaintif mempunyai harapan cerah untuk berjaya mendapatkan perintah injunksi kekal. Di ms 15-18 perenggan 42 saman dengan jelas memohon relif-relif deklarasi serta gantirugi. Tidak terdapat dalam mana-mana perenggan yang boleh menunjukkan yang plaintif memohon perintah
- G injunksi samada sementara atau kekal.

(ii) **Faktor Kepentingan Awam**

- H Tindakan MBMB dalam mengeluarkan notis selaras dengan peruntukan s. 72 Akta. Struktur haram yang didakwa oleh MBMB telah didirikan oleh plaintif adalah tanpa kebenaran pihak berkuasa. Inferens yang boleh dibuat adalah bangunan-bangunan yang didirikan itu kemungkinan besar tidak selamat dan akan mengundang bahaya kepada penduduk dalam kawasan itu ataupun pihak luar yang datang berurusan dengan
- I plaintif. Apa-apa malapetaka yang tidak dijangka boleh berlaku

yang mana berkemungkinan akan menyebabkan kecederaan, kerosakan atau kerugian atas mana-mana orang. Sekiranya kemalangan atau kecelakaan berlaku melibatkan premis berkenaan, pihak yang akan dipertanggungjawabkan adalah pihak berkuasa tempatan iaitu MBMB dalam kes ini selain daripada tuanpunya premis. Lebih-lebih lagi dalam keadaan jika berlaku fakta kegagalan MBMB dalam mengeluarkan notis menurut s. 72 Akta yang merupakan satu kewajipan statutorinya. Ini akan membawa pelbagai tohmahan daripada orang ramai terhadap kewibawaan pihak MBMB yang akhirnya akan mencemarkan imejnya di mata pembayar cukai khususnya.

Justeru itu, demi kepentingan awam, saya berpendapat kewujudan struktur yang dipertikaikan itu tidak seharusnya dipelihara pada peringkat ini sementara menunggu tindakan ini diputus secara muktamad.

(iii) **Gantirugi Merupakan Remedi Yang Mencukupi**

Pada hemat saya gantirugi merupakan satu remedi yang mencukupi sekiranya plaintif berjaya di dalam tindakan ini. Plaintif ada memohon seperti di perenggan 12 ms 18 saman, gantirugi teladan. Berdasarkan fakta itu, saya berpendapat plaintif lebih berminat untuk mendapatkan gantirugi dalam bentuk kewangan dan bukannya kepentingan atas tanah. Lagipun lot-lot tanah tersebut bukannya dipunyai oleh plaintif. Ini bermakna plaintif cuma akan kehilangan struktur-struktur bangunan yang dipertikaikan yang mana nilainya boleh diukur dan boleh dikuantatifkan sebagaimana di perenggan 7.1 saman yang mana plaintif nilaikan sebanyak RM7 juta kesemuanya. Jumlah yang diplidkan itu sudah tentu tertakluk kepada taksiran mahkamah.

Dalam hal demikian saya berpendapat, plaintif tidak akan mengalami kerosakan yang tidak dapat dipulihkan. Beliau masih boleh memohon lesen perniagaan ternakan ayam serta mendirikan reban-reban ayam menurut peraturan yang berkuatkuasa di atas premis yang sama sekiranya notis untuk merobohkan itu dilaksanakan. Jika pun berlaku kerosakan atau kerugian, pada hemat saya ianya boleh dipampaskan lebih-lebih lagi MBMB adalah sebuah pihak berkuasa kerajaan tempatan yang mempunyai kemampuan kewangan yang kukuh.

A (iv) Kegagalan Plaintiff Untuk Membuat Akujanji Bekaitan Gantirugi

B Kes ini bukanlah satu kes yang sesuai di mana akujanji berkaitan gantirugi boleh dikecualikan. Pertamanya, permohonan untuk perintah pemeliharaan sementara harta ini dibuat terhadap pihak berkuasa kerajaan tempatan yang sedang dalam proses melaksanakan tugas statutorinya. Pada pandangan saya, jika ianya dibenarkan dan struktur yang dipertikaikan itu tidak dirobuhkan, ia akan hanya memberi isyarat yang salah kepada orang ramai terutama bagi mereka yang sedang membina atau mendirikan bangunan tanpa mengikut peraturan sedia ada. Ini boleh menggalakkan pertumbuhan struktur atau bangunan yang tidak mengikut peraturan. Keadaan ini tidak sepatutnya dibenarkan lebih-lebih lagi atas faktor keselamatan. Bahkan adalah tidak mustahil pihak MBMB juga akan menjadi salah satu defendan sekiranya berlaku sesuatu kemalangan yang melibatkan premis berkenaan atas sebab kegagalan atau kecuaiian menjalankan tugas statutorinya. Sudah tentu ianya akan melibatkan satu tuntutan dengan jumlah gantirugi yang besar. Kes Highland Tower adalah satu contoh terbaik. Rujuk *Majlis Perbandaran Ampang Jaya v. Steven Phoa Cheng Loon & Ors* [2006] 2 CLJ 1.

F Atas semua kemungkinan di atas saya berpendapat adalah wajar dan patut plaintiff memberi akujanji akan membayar kepada MBMB jika dengan pengeluaran perintah pemeliharaan sementara struktur yang dipertikaikan itu akan menyebabkan kerugian kepada pihak MBMB.

G Dalam kes *Datuk Bandar Kuala Lumpur v. Abdul Aziz Mohamed Ginan & Ors* [2007] 3 CLJ 399 Mahkamah Rayuan melalui penghakiman Zulkefli Ahmad Makinudin HMR telah memutuskan membenarkan rayuan pihak perayu bagi mengetepikan perintah interim injunksi yang dikeluarkan terhadap Datuk Bandar Kuala Lumpur. Dalam kes itu, diputuskan juga bahawa hakim yang bijaksana tersilap dalam undang-undang dan fakta dalam keagalannya untuk menilai secara betul dan menumpukan mindanya ke atas perkara relevan yang wujud dalam kes tersebut sebelum memutuskan bahawa atasimbangan kesenangan memihak kepada plaintiff-plaintif. Sepatutnya ia memihak kepada defendan. Mahkamah Rayuan telah memberi empat alasan mengapa ianya memihak kepada defendan. Alasan keempat seperti petikan di bawah:

Fourthly, no undertaking to pay damages have been given by the plaintiffs. In any event, any undertaking by the plaintiffs would remain a mere undertaking as the plaintiffs are not in any financial position to pay damages. For the defendant it has stated that losses of about RM165,000 per day is incurred by the concessionaire company assigned to construct the DUKE project for the delay in taking possession of the site where the plaintiffs squatter huts are located. The defendant further stated that from the date of the ad interim injunction given on September 22, 2006 until February 6, 2007 the concessionaire company has incurred losses of about RM25 million. In our view these losses would in turn cause financial implications to the government. On the other hand the defendant or the concessionaire company is in financial position to pay damages to the plaintiffs in the event the plaintiffs ultimately succeeds at the full trial.

A

B

C

D

[22] Merujuk kepada afidavit Haji Azmi bin Haji Hussain di lampiran (9) ms 8 perenggan 21(a) jelas menyatakan tentang kemampuan pihak MBMB membayar kerugian plaintif sekiranya ada. Dalam hal demikian, saya berpendapat pihak plaintif perlu membuat akujanji untuk membayar apa-apa kerugian kepada pihak MBMB. Namun, ini gagal dilakukan. Berdasarkan fakta ini sahaja saya berpendapat perintah pemeliharaan sementara terhadap struktur yang dipertikaikan itu tidak wajar dikeluarkan.

E

Penutup

F

[23] Berdasarkan alasan-alasan yang telah diberikan di atas saya memerintahkan saman dalam kamar plaintif di lampiran (3) ditolak dengan kos.

G

H

I